

Begründung

1 Planerfordernis

1.1 Ausgangslage

Ein wichtiges Planungsziel der Stadt Furtwangen besteht in der Sicherung und Stärkung der Lebensmittel-Nahversorgung. Vor diesem Hintergrund soll ein bestehender Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von derzeit 1.050 m² in zentraler Lage zwischen Breg- und Jahnstraße abgebrochen und durch einen Neubau mit erweiterter Verkaufsfläche ersetzt werden. Zur qualifizierten Bedarfsdeckung und zeitgemäßen Warenpräsentation benötigt der Markt eine Verkaufsfläche von ca. 1.500 qm (sog. Vollsortimenter). Damit handelt es sich um ein „großflächiges“ Einzelhandelsvorhaben im Sinne der entsprechenden raumordnerischen Kriterien.

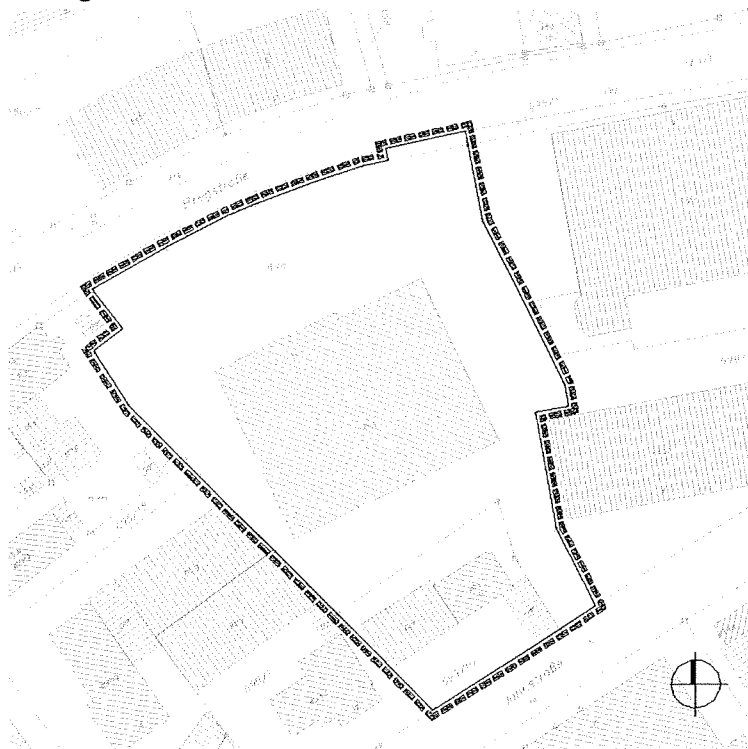
1.2 Vorhaben

Vorhabenträger für den Abbruch und Neubau ist die Firma Günther Lehmann GmbH & Co. KG, Karlsruhe; als Betreiber der Nahversorgungseinrichtung kommt die Fa. EDEKA in Betracht. Das vorgelegte Plankonzept umfasst ein eingeschossiges Betriebsgebäude, welches auf der Südseite von der Jahnstraße angeliefert wird. Der Kundenparkplatz mit ca. 75 Stellplätzen wird über die vorhandene Zufahrt von der Bregstraße angefahren.

1.3 Geltendes Baurecht

Für das Grundstück gilt der Straßen- und Baufuchtenplan „Furtwangen-West“, rechtsverbindlich seit dem 14.05.1959. Der Textteil ist außer Kraft getreten. Die Beurteilung des Bereichs erfolgt daher nach § 34 BauGB („Einfügen“). Da es sich bei dem Vorhaben um ein sondergebietspflichtiges Einzelhandelsprojekt handelt, soll ein Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung im betreffenden Teilbereich neu aufgestellt werden. Mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplan gelten für den überplanten Teilbereich des Straßen- und Baufuchtenplans „Furtwangen-West“ die Festsetzungen des Bebauungsplans „Nahversorgung EDEKA Bregstraße“.

2 Geltungsbereich



Geltungsbereich Bebauungsplan „Nahversorgung EDEKA Bregstraße“

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der Darstellung im zeichnerischen Teil und betrifft die ca. 5.930 qm umfassenden Flurstücke mit den Nummern 699 und 699/10, sowie einen Teil des öffentlichen Gehwegs an der Bregstraße, Flurstück Nummer 698/1. Er grenzt im Norden an die Bregstraße und im Süden an die Jahnstraße. Das Vorhaben ist von gewerblichen Nutzungen umgeben.

3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Die Planung eines „Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel“ entspricht nicht dieser Darstellung. Der Flächennutzungsplan ist anzupassen. Dies kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im Wege der Berichtigung erfolgen.

4 Bebauungsplan der Innenentwicklung / Beschleunigtes Verfahren

Das Verfahren nach § 13a BauGB kann gewählt werden, sofern eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG (Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz) dies bestätigt.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Nahversorgung EDEKA Bregstraße“ wurde vom Gemeinderat der Stadt Furtwangen am 21.04.2015 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss betrifft die Flurstücke mit den Nummern 699 und 699/10. Die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens hat sich aufgrund einer „Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls“ nach UVPG als möglich erwiesen (siehe auch Ziffern 5 der Begründung sowie gesonderte Anlage).

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB kann für Bebauungspläne angewendet werden, die der Innenentwicklung, Wieder- Nutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Maßnahme auf einem zentral gelegenen, städtebaulich integrierten Standort, der zugunsten einer verbesserten Nahversorgung der Bevölkerung weiter entwickelt werden soll.

Die Bebauungspläne gem. § 13a BauGB unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung. Gemäß 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige (überbaubare) Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

- weniger als 20.000 qm, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder
- 20.000 qm bis weniger als 70.000 qm, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Die überbaubare Grundfläche liegt im vorliegenden Fall deutlich unter dem Schwellenwert von 2.0 ha. Allerdings wird aufgrund nachfolgend dargestellter Erfordernisse aus dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) gleichwohl eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich:

Gemäß der Anlage 1 der „Liste UVP-pflichtiger Vorhaben“ zum UVPG, Punkt 18.8 in Verbindung mit 18.6, ist zum Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Sinne des § 11 Ab-

satz 3 Satz 1 der Bau NVO mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 qm bis weniger als 5.000 qm eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c Satz 1 UVPG durchzuführen.

Die Summe der Geschossflächen des vorliegend geplanten Einzelhandelsbetriebs liegt über dem Schwellenwert von 1.200 qm. Die Vorprüfungspflicht ist demnach gegeben. Über die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB ist zu ermitteln, ob es sich im vorliegenden Fall um ein Vorhaben handelt, welches eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordert.

5 Allg. Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG / artenschutzrechtliche Ersteinschätzung

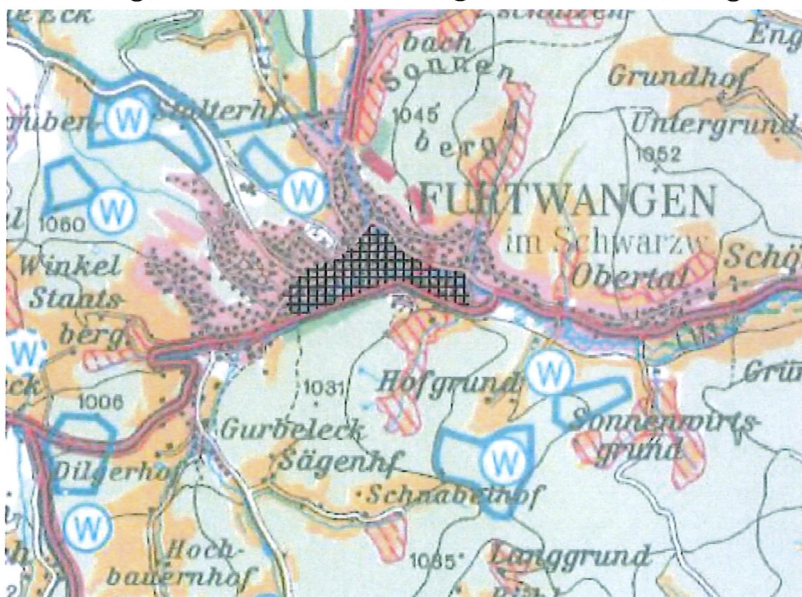
Die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c UVPG, sowie die artenschutzrechtliche Prüfung liegen mit Datum vom 09.04.2015 vor und sind Bestandteile der gesonderten Anlage dieses Bebauungsplans. Die Gutachten des Büros Thomas Breunig, Institut für Botanik und Landschaftskunde, Karlsruhe, kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

„...Die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c UVPG ergibt, dass es durch die Umsetzung der Planung kaum zu Veränderungen hinsichtlich Nutzung, Versiegelungsgrad, Verkehrlicher Anbindung, Ein- und Durchgrünung und sonstiger Störfaktoren (Schadstoffe, Lärm etc.) kommt. Hinsichtlich der betrachteten Kriterien (Wasser, Boden, Natur und Landschaft) ist das Planungsgebiet zudem von sehr geringer Empfindlichkeit gegenüber der Umsetzung der Planung.

Die artenschutzrechtliche Prüfung ergibt, dass durch die Umsetzung der Planung nach gutachterlicher Beurteilung keine Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz berührt werden, sofern die Beseitigung der Gehölze außerhalb der Brutzeit eventuell betroffener Vogelarten zwischen Anfang Oktober und Ende Februar erfolgt.“

Aus der Vorprüfung geht hervor, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist damit zulässig.

6 Großflächiger Einzelhandel / Bindung an die Raumordnung



Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (Vorranggebiet) (PS 2.7.2)

Beim Plangebiet handelt es sich um eine städtebaulich integrierte Innenstadtlage, in welcher großflächiger Einzelhandel ausdrücklich zulässig ist. Der vorh. Markt ist mit einer VK von 1.050

m² bereits jetzt großflächig. Das Vorhaben entspricht den Zielen der Raumordnung aus der Fortschreibung des Regionalplanes „Schwarzwald-Baar-Heuchelberg“ für Einzelhandelsgroßprojekte vom Januar 2012. Die Stadt Furtwangen ist sehr daran interessiert den vorhandenen Standort auszubauen und die Nahversorgungssituation der Bevölkerung zu verbessern.

7 Hochwasserschutz/ Altlasten/ Immissionsschutz

Das Gebiet ist nicht hochwassergefährdet. Altlasten sind nicht bekannt. Es gibt keine eigenständigen Wohnnutzungen im angrenzenden Bereich; lediglich einen Handwerksbetrieb mit betrieblicher Wohnnutzung i.S.v. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO. Insofern sind durch das geplante Vorhaben keine problematischen Auswirkungen auf angrenzende Nutzungen zu erwarten.

8 Erschließung

8.1 Verkehrliche Erschließung

Der Markt wird über die Bregstraße und die Jahnstraße erschlossen (bestehende Anbindungen).

8.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Netze. In der Jahnstraße ist für die nahe Zukunft der Ausbau eines Trennsystems vorgesehen. Für das Vorhaben bedeutet dies, dass der Anschluss an die Jahnstraße ebenfalls im Trennsystem vorgesehen werden kann.

8.3 Wasserwirtschaft

Der „Ilbenbach“ verläuft als Kanal zum Teil unter dem bestehenden Markt. Im Zusammenhang mit der Neubaumaßnahme wird der vorhandene Kanal (verrohrter „Ilbenbach“, Gewässer II. Ordnung) verlegt und liegt künftig im Bereich der Parkplätze bzw. zum Teil entlang der östlichen Zufahrt. Dort wird er Richtung Bestandskanal i.d. Jahnstraße geführt. Die Gewässerführung wurde mit der unteren Wasserrechtsbehörde abgestimmt (August 2015). Zur Sicherung des geplanten Verlaufs werden Leitungsrechte festgesetzt.

9 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (Begründung einzelner Festsetzungen)

9.1 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet großflächiger Einzelhandel / Nahversorgung gem. § 11 BauNVO

Zur Sicherung der Nahversorgung wird ein Sondergebiet (SO) für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel gem. § 11 BauNVO unter Berücksichtigung raumordnerischer Belange festgesetzt. Im Sondergebiet sind ein großflächiger Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb (Lebensmittel-, Getränkemarkt und Back Shop) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.500 qm sowie betriebsbezogene Nebenanlagen wie Lagerflächen, Stellplätze, Fahrgassen, Einkaufswagenboxen zulässig.

Innerhalb der für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel zulässigen Verkaufsfläche sind maximal 25% für die Randsortimente Non-food I (Drogerieprodukte) und Non-food II (sonst. Hartwaren) zulässig. Der Beschränkung von Non-food-Produkten liegt ein Einzelhandelsgutachten zugrunde, welches die Beschränkung zentrenrelevanter Sortimente zum Schutz des Einzelhandels in der Innenstadt der Stadt Furtwangen vorsieht.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Anzahl der Vollgeschosse, Gebäudehöhe GH sowie die Grundflächenzahl GRZ gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Die Gebäudehöhe GH ist das Maß zwischen Oberkante (OK) Erdgeschoß-Fertigfußboden (EFH) und OK Flachdachattika. Die EFH wird im zeichnerischen Teil als maximale, absolute

Höhe über Normalnull festgesetzt. Die Höhen können durch techn. Aufbauten und Anlagen zur Solargewinnung/ Fotovoltaik bis zu 2,00 m überschritten werden. Um zu verhindern, dass diese nach außen zu stark in Erscheinung treten, ist aus städtebaulich – gestalterischen Gründen mit solchen Anlagen zur Gebäudeaußenkante ein Abstand von mind. 1.50 m einzuhalten.

Aufgrund des betriebstechnisch erforderlichen Umfangs an Parkierungs- und Anlieferungsflächen darf die im Sondergebiet zulässige Grundfläche von 0.8 durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0.95 überschritten werden. Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO können die geltenden Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Von dieser Regelung soll bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans Gebrauch gemacht werden.

Städtebauliche Gründe

Mit dem Bebauungsplan möchte die Stadt Furtwangen den bestehenden Standort für die Nahversorgung zukunftsfähig machen. Um das Konzept des Betreibers zu realisieren, ist eine grundstücksbezogene Überschreitung der in § 17 BauNVO enthaltenen Regelobergrenzen der Dichtewerte notwendig. Dies geschieht unter Berücksichtigung privater Belange (Sicherung der betrieblichen Erfordernisse) und öffentlicher Belange (Verbesserung der örtlichen Versorgung), wobei der durch diese Festsetzung entstehende Versiegelungsgrad abwägend in Kauf genommen wird.

Die PKW-Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten, soweit andere rechtl. Bestimmungen nicht entgegenstehen. Dabei sind versickerungsaktive Beläge, sog. Drain- oder Ökopflaster, zu verwenden. Mit dieser Festsetzung und der Festsetzung zur Dachbegrünung werden ausgleichende Maßnahmen vorgesehen, die sowohl für die Grundwasserbildung, als auch klimatische positive Auswirkungen haben.

9.3 Bauweise und überbaubare Flächen

Zur Umsetzung des Vorhabens ist die Festsetzung der abweichenden Bauweise erforderlich. In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei innerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) Gebäudelängen über 50 m zulässig sind. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen (St) zulässig. Ausnahmen für Garagen und Carports sind nicht vorgesehen. Für Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauGB gibt es die Ausnahme für Einkaufswagenboxen, damit diese z.B. auch im Bereich der Stellplätze hergestellt werden können.

9.4 Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung sichern ein Mindestmaß an Qualität zur gärtnerischen Gestaltung der Frei- und Grünflächen im Sondergebiet.

9.5 Freihalten von Sichtfeldern

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Sichtfelder an der Bregstraße/ B500 sind zwischen einer Höhe von 0,60 m und 2,50 m von ständigen Sichthindernissen wie z.B. auch bauliche Anlagen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten. Die Regelungen dienen der Sicherheit der Verkehrsteilnehmer.

10 Örtliche Bauvorschriften (Begründung einzelner Vorschriften)

10.1 Dächer

Das im Baukonzept des Vorhabenträgers vorgesehene extensiv begrünte Flachdach wird über die örtlichen Bauvorschriften gesichert. Zur Gewährleistung einer angemessenen Flexibilität sind für untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen auch andere Dachformen zulässig. Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (Solarkollektoren, Fotovoltaik) sind zulässig. Die Dachflächen untergeordneter Bauteile oder Glasdächer müssen nicht begrünt werden.

10.2 Werbeanlagen und Einfriedungen

Werbeanlagen und Einfriedungen sind mitbestimmend für die Außenwirkung des Plangebietes und insofern aus gestalterischen Gründen im festgesetzten Umfang zu reglementieren.

Vor diesem Hintergrund sind Werbeanlagen nur an der Stelle der Leistung zulässig (d.h. auf dem Betriebsgrundstück und nur als Werbung für den ansässigen Betrieb). Werbeanlagen dürfen die tatsächliche Gebäudehöhe (insofern nicht die maximale Gebäudehöhe) nicht überschreiten. Anlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht (auch Filmwände) sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind unzulässig. Der Betreiber möchte einen Werbepylon im Zufahrtbereich an der Bregstraße errichten. Dieser soll bis zu einer Höhe von max. 8,00 m zulässig sein.

10.3 Umgang mit Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser wird im Rahmen des Möglichen nach gesondertem Konzept vor Ort zur Versickerung oder, soweit im Rahmen einer wasserrechtlichen Erlaubnis möglich, durch Einleitung in örtlich vorhandenen Vorfluter („Ilbenbach“, Gewässer II. Ordnung) beseitigt. Für die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser gewerblich genutzter Flächen ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.